

PUTUSAN

Nomor 460/Pdt.G/2018/PA.Yk

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Agama Yogyakarta yang memeriksa dan mengadili perkara tertentu pada tingkat pertama dalam persidangan Majelis telah menjatuhkan putusan dalam perkara Gugatan Wanprestasi (Cidera Janji) antara :

Aman Makmur, umur 41 tahun, agama Islam, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Kaliurang KM 7 RT.03 RW. 58 No. 5 Desa Condongcatur Kecamatan Depok Sleman, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yusuf Ardhi,S.H dan Faisal Yusuf,S.H, keduanya Advokat pada Law Office “Yusuf Ardhi,SH.& Partners” yang beralamat di Jl. Sekar Langit KM 3 Ngleter, Tlogorejo, Grabag, Magelang, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 7 Agustus 2018, sebagai **Penggugat**;

Melawan

PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Yogyakarta, beralamat di Jalan Margo Utomo No. 50 Kota Yogyakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Mohammad Darmawan, Fery Astuti. Rony Ardian, Aditya Kusuma Putra, Iftitah Zaharah, Nathania Astria Cahyaningtyas, Parjoyo, Bety Puspitasari, Priyo Yulianto, Ainul Helmi Karyawan PT Bank Muamalat Indonesia Tbk., berdasar surat kuasa khusus Nomor 123/B/DIR/SKU/X/2018, tanggal 03 Oktober 2018, sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Agama tersebut;

Setelah membaca dan mempelajari berkas perkara;

Setelah mendengar keterangan kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah memeriksa bukti-bukti surat dan saksi-saksi;

DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 09 Agustus 2018 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Yogyakarta Nomor 460/Pdt.G/2018PA.Yk, tanggal 13 Agustus 2018 mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa pada hari Jumat tanggal 05 April 2013 antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi hubungan hukum yang dituangkan dalam Akad Pembiayaan Musyarakah Pembiayaan Rekening Koran Syariah (PRKS) yang dituangkan dalam akta notarill Nomor : 24 tanggal 05 April 2013 di hadapan Notaris Wahyu Wiryono Notaris di Yogyakarta;
2. Bahwa pada Akad Pembiayaan Musyarakah Pembiayaan Rekening Koran Syariah (PRKS) sebagaimana tersebut pada posita I di atas, Penggugat berkedudukan sebagai Nasabah (Debitur) sementara Tergugat berkedudukan sebagai BANK (Kreditur) ;
3. Bahwa dalam Akad Pembiayaan Musyarakah Pembiayaan Rekening Koran Syariah (PRKS) sebagaimana tersebut pada posita I diatas, ditentukan kriteria - kriteria pembiayaan sebagai berikut:
 - Plafon : Rp. 3.300.000.000,- (tiga milyar tiga ratus juta rupiah);
 - Kegunaan : Modal kerja usaha

- Syirkah : BM1 Nsb =21,1 % : 79,9 %;
- Nisbah bagi hasil : BMI: Nsb =0,69%:99,31%;
- Agunan : Sebidang tanah Hak Milik Nomor 1249/Sinduharjo, seluas 2.587 m² (dua ribu lima ratus delapan puluh tujuh meter persegi);
- Jangka waktu : 24 bulan;
- Jatuh tempo : 05 April 2015

4. Bahwa atas Akad Pembiayaan Musyarakah Pembiayaan Rekening Koran Syariah (PRKS) sebagaimana tersebut pada posita 1 diatas, telah dilakukan beberapa kali addendum sehingga seluruh kriteria sebagaimana tersebut pada posita 3 diatas terjadi perubahan, namun Penggugat sendiri tidak tahu secara pasti mengenai perubahan tersebut karena Penggugat tidak diberikan akta addendum tersebut secara keseluruhan dan hanya diberikan 3 (tiga) akta addendum yaitu:

- 4.1 Akta addendum Nomor 79 tanggal 26 Juni 2013;
- 4.2 Akta addendum Nomor 01 tanggal 05 Mei 2015;
- 4.3 Akta addendum Nomor 28 tanggal 18 September 2015;

Oleh karena itu, Penggugat pernah meminta kepada Tergugat untuk memberikan akta - akta addendum tersebut secara keseluruhan, namun oleh Tergugat permintaan tersebut tidak pernah diberikan. Padahal sesuai ketentuan dalam Pasal 4 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Nomor: 1/POJK.07/2013 Tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan, maka Tergugat selaku Pelaku Usaha jasa Keuangan wajib memberikan informasi tentang produk dan atau layanan yang diberikan, namun hal

tersebut tidak dilakukan oleh Tergugat secara benar sesuai peraturan yang ada ;

5. Bahwa salah satu addendum yang pernah dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat terkait akad sebagaimana tersebut dalam posita I diatas, adalah perubahan mengenai agunan yaitu agunan dalam akad tersebut terakhir diganti dengan sebidang tanah Hak Milik Nomor: 15108 / Condongcatur, seluas 241m² (dua ratus empat puluh satu meter persegi) seperti ternyata dalam Surat Ukur Nomor: 00386/ Condongcatur / 2012 tertanggal 07 Desember 2012 ;
6. Bahwa Penggugat mengakui dalam akad sebagaimana tersebut dalam posita I diatas, Penggugat telah melakukan tunggakan bagi hasil dan juga belum sanggup mengembalikan pokok investasi yang diberikan Tergugat, namun hal tersebut bukan semata- mata sebuah kesengajaan, tetapi karena kondisi usaha Penggugat yang tidak memungkinkan untuk memberikan bagi hasil dan juga mengembalikan pokok investasi yang diberikan Tergugat ;
7. Bahwa oleh karena Penggugat tidak bisa memberikan bagi hasil dan juga mengembalikan pokok investasi yang diberikan, maka Tergugat kemudian melakukan tindakan secara sepihak dengan melelang agunan yang diberikan Penggugat berupa sebidang tanah Hak Milk Nomor: 15108 / Condongcatur, seluas 241 m² (dua ratus empat puluh satu meter persegi) seperti ternyata dalam Surat Ukur Nomor: 00386 / Condongcatur / 2012 tertanggal 07 Desember 2012;
8. Bahwa atas tindakan Tergugat sebagaimana tersebut dalam posita 7 diatas, maka Penggugat menyatakan keberatan karena sesuai dengan ketentuan

dalam Pasal 21 akad Pembiayaan Musyarakah Pembiayaan Rekening Koran Syariah (PRKS) yang dituangkan dalam akta notariil Nomor : 24 tanggal 05 April 2013 jika terjadi perselisihan antara Penggugat dengan Tergugat, maka akan diselesaikan dengan mekanisme sebagai berikut:

- 8.1 Menyelesaikan secara musyawarah untuk mufakat;
- 8.2 Apabila musyawarah untuk mufakat tidak tercapai, maka dilakukan upaya penyelesaian melalui Mediasi Bank Indonesia;
- 8.3 Apabila upaya sebagaimana tersebut diatas tidak tercapai, maka akan diselesaikan melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) sebagai keputusan tingkat pertama dan terakhir ;

Pada kenyataannya langkah- langkah penyelesaian sebagaimana dimaksud diatas, belum pernah ditempuh oleh Tergugat. Sehingga dalam hal ini sudah secara nyata Tergugat telah mengingkari ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 akad Pembiayaan Musyarakah Pembiayaan Rekening Koran Syariah (PRKS) yang dituangkan dalam akta notariil Nomor: 24 tanggal 05 April 2013 tersebut;

9. Bahwa oleh karena itu atas perbuatan Tergugat yang tidak mengikuti ketentuan sebagaimana terurai dalam Posita 8 diatas, telah membuktikan secara nyata jika Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi atau cidera janji;
10. Bahwa oleh karena Tergugat sampai sekarang ini masih mau melakukan upaya untuk melelang agunan berupa sebidang tanah Hak Milik Nomor : 15108 / Condongcatur, seluas 241 m² (dua ratus empat puluh satu meter persegi) seperti ternyata dalam Surat Ukur Nomor : 00386 I Condongcatur /

2012 tertanggal 07 Desember 2012, maka untuk itu sudah sepatutnyalah agar barang agunan milik Penggugat tersebut disita (revindicatoir beslag) dan juga agar supaya Tergugat menghentikan tertebih dahulu upaya lelang sampai dengan adanya penyelesaian sesuai mekanisme yang diatur dalam Pasal 21 akad Pembiayaan Musyarakah Pembiayaan Rekening Koran Syariah (PRKS) yang dituangkan dalam akta notariil Nomor: 24 tanggal 05 April 2013

Berdasarkan dahi-dalil tersebut di atas mohon kepada Ketua Pengadilan Agama Yogyakarta berkenan untuk menerima, memeriksa sekaligus membenkan putusan sebagai berikut:

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga atas sita barang milik Penggugat (Revindicatoir Beslag) berupa tanah dan bangunan sebagaimana terurai dalam sertifikat Hak Milik Nomor: 15108 I Condongcatur, seluas 241m2 (dua ratus empat puluh satu meter persegi) seperti ternyata dalam Surat Ukur Nomor : 00386 / Condongcatur 12012 tertanggal 07 Desember 2012;
3. Menyatakan bahwa akad Pembiayaan Musyarakah Pembiayaan Rekening Koran Syariah (PRKS) yang dituangkan dalam akta notariil Nomor 24 Tanggal 05 April 2013 beserta seluruh adendum yang mengikutinya sah secara hukum;
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi/ cidera janji;
5. Menghukum Tergugat untuk melaksanakan mekanisme penyelesaian sesuai dengan ketentuan Pasal 21 akad Pembiayaan Musyarakah

Pembiayaan Rekening Koran Syariah (PRKS) yang dituangkan dalam akta notariil Nomor 24 tanggal 05 April 2013;

6. Menghukum Tergugat untuk menghentikan proses Lelang atas barang Jaminan berupa tanah dan bangunan sebagaimana terurai dalam sertifikat Hak Milik Nomor : 15108 I Condongcatur, seluas 241m² (dua ratus empat puluh satu meter persegi) seperti ternyata dalam Surat Ukur Nomor : 00386 / Condongcatur / 2012 tertanggal 07 Desember 2012;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul atas perkara In'.

SUBSIDAIR :

Mohon putusan seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa pada hari dan tanggal sidang yang telah ditetapkan, Penggugat datang menghadap kuasanya bernama Yusuf Ardhi,SH dan Faisal Yusuf,SH. sedangkan Tergugat datang menghadap kuasanya bernama Parjoyo, Bety Puspitasari, Priyo Yulianto dan Ainul Helmi Ferdinansyah dan Majelis telah mendamaikan Penggugat dan Tergugat , akan tetapi tidak berhasil;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat telah menempuh proses mediasi dengan mediator Dra.Hj.Siti Baroroh, MSi. sebagaimana laporan mediator tanggal , akan tetapi tidak berhasil;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim membacakan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat melalui kuasanya telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 21 Januari 2019 sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Penggugat tidak berhak mengajukan gugatan karena telah wanprestasi terlebih dahulu (*exceptio non adimpleti contractus*)

1. Bahwa Tergugat mengajukan *exceptio non adimpleti contractus*, yakni eksepsi terhadap gugatan yang menyatakan bahwa dalam suatu perjanjian dengan pemenuhan prestasi secara timbal balik, salah satu pihak tidak berhak menggugat pihak lainnya apabila pihak tersebut tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya atau prestasinya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.
2. Bahwa Penggugat tidak berhak mengajukan gugatan terhadap Tergugat karena sesuai dan berdasarkan fakta hukum yang sesungguhnya terjadi serta didukung dengan alat bukti yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan saling berkaitan antara satu dengan lainnya, Penggugat telah ingkar janji (*wanprestasi*) terhadap Tergugat, yang akan Tergugat jelaskan pada bagian pokok perkara.
3. Bahwa hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat bersumber pada perjanjian atau akad, dimana masing-masing pihak dibebani kewajiban untuk memenuhi prestasinya secara timbal balik. Sesuai dengan fakta hukum yang sesungguhnya terjadi, Tergugat sudah melaksanakan prestasinya kepada Penggugat yaitu telah mencairkan pembiayaan kepada Penggugat secara penuh dan tepat waktu sesuai kesepakatan kedua belah

pihak. Akan tetapi sampai dengan saat ini Penggugat tidak memenuhi kewajibannya (wanprestasi) terhadap Tergugat, bahkan mengajukan gugatan kepada Tergugat (perkara aqua) sebagai upaya untuk menunda-nunda atau menghambat lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat.

4. Bahwa wanprestasi Penggugat dapat dibuktikan dengan surat peringatan yang telah beberapa kali dikirimkan oleh Tergugat kepada Penggugat dan sesuai dengan dalil Penggugat sendiri (vide: Posita Penggugat angka 16) sehingga menjadi fakta hukum yang tidak dapat disangkal kebenarannya. Oleh karenanya Penggugat telah wanprestasi terlebih dahulu maka Penggugat tidak mempunyai hak untuk mengajukan gugatan aqua.

5. Bahwa uraian diatas sesuai dengan doktrin ahli hukum M. Yahya Harahap, SH. dalam buku Hukum Acara Perdata, terbitan Sinar Grafika, Cetakan keempat Mei 2006, halaman 461, yang menerangkan bahwa :

'Exceptio nan adimpleti contractus dapat diajukan dan diterapkan dalam perjanjian timbal balik. Masing-masing dibebani kewajiban (obligation) untuk memenuhi prestasi secara timbal balik. Pada perjanjian seperti itu seseorang tidak berhak menggugat, apabila dia sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam perjanjian”

lebih lanjut dijelaskan sebagai berikut :

Umpamanya : A dan B membuat perjanjian pemborongan pembangunan gedung dengan syarat, pembangunan dimulai 1 Januari 2003 setelah A menerima uang muka dengan syarat 20% dari nilai kontrak, ternyata B tidak melaksanakan kewajiban membayarkan uang muka kepada A. Dalam kasus tersebut, B tidak berhak menggugat A untuk memenuhi kewajiban

melaksanakan pembangunan atas alasan, B sendiri yang lebih dahulu melakukan wanprestasi. Jika B mengajukan gugatan agar A melaksanakan kewajiban, A dapat mengajukan *exceptio non adimpleti contractus* dengan permintaan agar tuntutan gugatan digugurkan atau disingkirkan".

6. Bahwa berdasarkan uraian dan doktrin hukum dimaksud diatas, maka Penggugat tidak mempunyai hak untuk mengajukan gugatan terhadap Tergugat atas dasar *exceptio non adimpleti contractus*. Dengan demikian, sudah seharusnya dan sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutuskan perkara aqua menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat mohon apa yang telah diuraikan dalam eksepsi diatas dianggap menjadi bagian dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat secara lisan tegas menyangkal dan menolak seluruh dalil, alasan dan argumen yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali atas hal-hal yang diakui kebenarannya secara tegas oleh tergugat secara terbukti kebenarannya menurut hukum;

A. Antara Penggugat dengan Tergugat telah dibuat dan ditandatangani Akad Pembiayaan Musyarakah dengan Perubahan-perubahannya.

3. Bahwa sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya angka 1 s/d 4, antara Penggugat dengan Tergugat telah dibuat dan ditandatangani Akad Pembiayaan Musyarakah Pembiayaan Rekening Koran Syariah

PRKS ("Akad Pembiayaan Musyarakah") dengan beberapa kali perubahan (addendum) mengenai penggantian dan penambahan jaminan.

4. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat yang menyatakan tidak mengetahui secara pasti keseluruhan addendum yang telah dilakukan, karena perubahan (addendum) tersebut dibuat berdasarkan kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat serta telah ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat.
5. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan tidak diberikan akta addendum tersebut merupakan pernyataan sepihak yang tidak dapat dibuktikan kebenarannya, karena akta addendum tersebut merupakan akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris, dan masing-masing pihak berhak untuk mendapatkan salinan akta tersebut dari Notaris. Dalam hal ini Tergugat juga tidak pernah menghalang-halangi Penggugat untuk mendapatkan akta addendum tersebut dari Notaris.
6. Bahwa sebagaimana juga dalil Penggugat angka 5, perubahan (addendum) terhadap Akad Pembiayaan Musyarakah adalah berupa penggantian iaminan (sebelumnya Sertifikat Hak Milik Na.1249 atas nama Aman Makmur menjadi Sertifikat Hak Milik No.ISIOS/Condongcatur atas nama Aman Makmur) dan penambahan jaminan berupa pengikatan hak tanggungan peringkat I s/d V, sehingga jaminan atas pembiayaan yang diterima Penggugat dari Tergugat adalah Sertifikat Hak Milik No.15108/Condongcatur atas nama Aman Makmur yang telah dibebani hak tanggungan berdasarkan

- 6.1 Sertifikat Hak Tanggungan peringkat Pertama No.06534/2014 tanggal 22 Oktober 2014;
 - 6.2 Sertifikat Hak Tanggungan peringkat kedua No.07995/2014 tanggal 22 Desember 2014;
 - 6.3 Sertifikat Hak Tanggungan peringkat ketiga No.02664/2015 tanggal 30 April 2015;
 - 6.4 Sertifikat Hak Tanggungan peringkat keempat No.02489/2016 tanggal 12 April 2016; dan
 - 6.5 Sertifikat Hak Tanggungan peringkat kelima No.04614/2016 tanggal 29 September 2016. (selanjutnya disebut "Jaminan Pembiayaan")
7. Bahwa Akad Pembiayaan Musyarakah dengan beberapa kali perubahan (addendum) tersebut adalah berlaku dan mengikat bagi pihak Penggugat maupun Tergugat dan harus dilaksanakan dengan itikad baik, sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) dan (3) KUHPerdara, yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut :
- " (1) Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya
- (3) Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik'
8. Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka sudah seharusnya dan sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

B. Tergugat tidak Wanprestasi sebagaimana dalil Penggugat, sebaliknya Penggugatlah yang telah Wanprestasi dan tidak memenuhi kewajiban pembayaran kepada Tergugat.

9. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat angka 7 s/d 10 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat telah wanprestasi karena tidak memenuhi ketentuan Pasal 21 Akad Pembiayaan Musyarakah, dengan dasar dan alasan sebagaimana uraian dibawah ini.
10. Bahwa Penggugat telah memenuhi seluruh kewajiban atau prestasi berdasarkan Akad Pembiayaan Musyarakah maupun perubahan-perubahannya, yaitu telah mencairkan sejumlah pembiayaan kepada Tergugat sesuai waktu dan jumlah yang disepakati bersama. Sebaliknya Penggugat tidak memenuhi kewajiban pembayaran kepada Tergugat walaupun telah jatuh tempo dan diperingatkan oleh Tergugat berkali-kali.
11. Bahwa perkenan menjadi perhatian bagi Penggugat, dan bahan periksa bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo, ketentuan Pasal 21 Akad Pembiayaan Musyarakah merupakan klausula pilihan penyelesaian sengketa jika antara Penggugat dengan Tergugat terdapat perbedaan pendapat/penafsiran mengenai hal-hal yang tercantum dalam Akad Pembiayaan Musyarakah maupun pelaksanaannya, yang secara tegas dan jelas telah disepakati dalam Pasal 21 ayat (1) s/d (3) Akad Pembiayaan Musyarakah yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut:
 - 1) Apabila dikemudian hari terjadi perbedaan pendapat atau penafsiran atas hal hal yang tercantum di dalam Akad ini atau terjadi perselisihan atau sengketa dalam pelaksanaan Akad ini, para pihak

sepakat untuk menyelesaikannya secara musyawarah untuk mufakat;

- 2) Apabila musyawarah belum dapat dimufakati maka Para Pihak setuju untuk menempuh upaya penyelesaian melalui mediasi Bank Indonesia;
- 3) Dalam hal musyawarah untuk mufakat sebagaimana dimaksud ayat (1) tidak tercapai, maka Para Pihak bersepakat, dan dengan ini berjanji serta mengikatkan diri satu terhadap yang lain, untuk menyelesaikannya melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas);

12. Bahwa tindakan Tergugat melakukan lelang eksekusi hak tanggungan atas Jaminan Pembiayaan bukanlah merupakan perbedaan pendapat/penafsiran atas isi Akad Pembiayaan Musyarakah atau pelaksanaannya, yang mengharuskan penyelesaiannya dilakukan melalui Basyarnas.

Tindakan Tergugat melelang Jaminan Pembiayaan adalah merupakan upaya hukum yang ditempuh Tergugat dalam rangka penyelesaian pembiayaan Tergugat karena Tergugat telah wanprestasi dan tidak memenuhi kewajiban pembayaran kepada Penggugat, sebagaimana disepakati dalam Akad Pembiayaan Musyarakah maupun perubahan-perubahannya.

13. Bahwa Tergugat melakukan lelang eksekusi atas Jaminan Pembiayaan disebabkan karena Penggugat telah wanprestasi karena tidak memenuhi kewajiban pembayaran kepada Tergugat sebagaimana ditentukan dalam

Pasal 12 angka 1 Akad Pembiayaan Musyarakah yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

“Menyimpang dari ketentuan dalam Pasal 3 Akad ini, Bank berhak untuk meminta kembali dari Nasabah atau siapapun. memperoleh hak dan darinya atas seluruh atau sebahagian jumlah kewajiban Nasabah kepada Bank berdasarkan Akad ini, untuk dibayar dengan seketika dan sekaligus tanpa diperlukan adanya surat pemberitahuan, surat teguran, atau surat lainnya, apabila terjadi salah satu hal atau peristiwa tersebut dibawah ini :

1. Nasabah tidak melaksanakan kewajiban pembayaran/pelunasan kewajiban tepat pada waktu yang diperjanjikan sesuai dengan tanggal jatuh tempo atau jadwal angsuran yang ditetapkan dalam Surat Sanggup Membayar yang telah diserahkan Nasabah kepada Bank”

14. Bahwa wanprestasi Penggugat ini juga telah disadari dan diakui Penggugat sendiri sebagaimana dalil gugatan Penggugat angka 6, dan juga telah terbukti dengan surat-surat Tergugat kepada Penggugat, yang telah berkali-kali memperingatkan Penggugat untuk memenuhi kewajibannya akan tetapi dengan iktikad buruk tetap tidak dipenuhi oleh Penggugat, sebagaimana :

- 14.1 Surat Tergugat kepada Penggugat No.080/BMI-IOG/II/2017 tanggal 10 Februari 2017 perihal Surat Peringatan I;
- 14.2 Surat Tergugat kepada Penggugat No.311/BMI-JOG/V/2017 tanggal 22 Mei 2017 perihal Surat Peringatan II;
- 14.3 Surat Tergugat kepada Penggugat No.039/8MI-JOG/I/2018 tanggal 15 Januari 2018 perihal Surat Peringatan III.

15. Bahwa berdasarkan hal hal tersebut diatas, telah terbukti bahwa Penggugatlah yang sesungguhnya telah wanprestasi terhadap Tergugat, oleh karenanya sudah seharusnya dan sepatutnya dalil Penggugat mengenai wanprestasi Tergugat ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo.

C. Tergugat berhak dan berwenang mengajukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan Tergugat telah sesuai dengan Peraturan dan Ketentuan yang berlaku.

16. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat angka 10 serta petitum angka 5 dan 6 yang pada pokoknya menyatakan menghukum Tergugat untuk menghentikan proses lelang atas SHM 15108/Condongcatur dan melaksanakan ketentuan Pasal 21 Akad Pembiayaan Musyarakah.

Posita maupun petitum Penggugat tersebut merupakan pernyataan sepihak dan tanpa dasar, bahkan cenderung memperlihatkan ketidakpahaman Penggugat mengenal dasar hukum dan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan.

17. Bahwa lelang eksekusi hak tanggungan yang Tergugat lakukan adalah dalam rangka memperoleh pelunasan atas pembiayaan yang telah diterima Penggugat dan telah dilakukan sesuai dan berdasarkan peraturan yang berlaku, khususnya ketentuan Pasal 6 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) yang menyebutkan bahwa :

Pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut apabila debitur cidera janji.

Selanjutnya Penjelasan Pasal 6 UUHT juga menyebutkan bahwa :

"Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan."

18. Bahwa pelaksanaan eksekusi hak tanggungan merupakan amanat dari UUHT, yang memberikan hak eksekutorial kepada Tergugat selaku Pemegang Hak Tanggungan untuk menjual Jaminan Pembiayaan melalui lelang jaminan, sehingga oleh karenanya tidak dapat dibatalkan.

Hak eksekutorial Pemegang Hak Tanggungan adalah sebagaimana dinyatakan dalam Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", yang memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah

memperoleh kekuatan hukum tetap sebagaimana Penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT yang menyatakan:

"irah-irah yang dicantumkan pada sertifikat hak tanggungan dan dalam ketentuan pada ayat ini, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat hak tanggungan, sehingga apabila debitor cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga parate executie sesuai peraturan hukum acara perdata" .

19. Bahwa kekuatan eksekutorial hak tanggungan didasarkan pada kuasa yang diberikan oleh Pemberi Hak Tanggungan ic. Penggugat kepada Pemegang Hak Tanggungan ic. Tergugat, sebagaimana terlihat pada Pasal 2 point ke-S Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) No.55/2014 io. APHT No.62/2014jo. APHT 15/2015 Jo. APHT 17/2016 jo. APHT 31/2016 yang berbunyi sebagai berikut: 'Jika debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut diatas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:

19.1 Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang obyek hak tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;

19.2 Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;

- 19.3 Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;
- 19.4 Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
- 19.5 Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitur tersebut diatas; dan
- 19.6 Melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut."

20. Bahwa berdasarkan hal-hal diatas, sudah sepatutnya bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima.

D. Sebagai pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik, maka demi hukum Tergugat harus dilindungi;

21. Bahwa pembebanan hak tanggungan atas Jaminan Pembiayaan telah dilakukan sesuai dan berdasarkan ketentuan dan peraturan perundang undangan yang berlaku, yang terbukti dengan didaftarkannya sertifikat hak tanggungan tersebut pada Kantor Pertanahan setempat dan diterbitkan sertifikat hak tanggungan untuk kepentingan Tergugat selaku Pemegang Hak Tanggungan.

22. Bahwa selaku pemegang hak tanggungan yang beritikad baik, Tergugat diberikan perlindungan oleh Undang-Undang, sesuai dengan kaidah-kaidah

yang dicantumkan dalam Penjelasan Umum angka 3 UUHT yang pada pokoknya mengatur kedudukan pemegang hak tanggungan haruslah dilindungi, dengan menyatakan bahwa hak tanggungan merupakan lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat dengan ciri-ciri, sebagai berikut:

- 22.1 Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya;
- 22.2 Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapa pun obyek itu berada;
- 22.3 Memenuhi asas spesialitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
- 22.4 Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

23. Bahwa kaidah hukum diatas juga sesuai dengan isi lampiran Romawi VIII Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7/2012 tertanggal 12 September 2012, tentang Hasil Kamar Perdata MARI, yang pada pokoknya berbunyi:

"Pemegang Hak Tanggungan yang bertitikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi Hak Tanggungan adalah arang yang tidak berhak"

24. Bahwa dengan telah dilakukan pengikatan hak tanggungan secara sah dan sempurna maka kaidah-kaidah hukum hak tanggungan haruslah diterapkan guna melindungi kepentingan hukum pemegang hak tanggungan. ic. Tergugat, sehingga tidak terdapat dasar dan alasan bagi Penggugat untuk meminta agar Pengadilan Agama Yogyakarta membatalkan lelang hak tanggungan yang telah dimohonkan Tergugat kepada KPKNL Yogyakarta.

E. Sita Jaminan yang dimohonkan Penggugat bertentangan dengan Undang-Undang Hak Tanggungan dan Ketentuan Hukum yang berlaku.

25. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas Petitum Penggugat angka 2 mengenai sita jaminan (revindicatoir) atas SHM 15108/Condongcatur, karena SHM 15108/Candongcatur telah dibebani hak tanggungan dan penyitaan atas objek yang dibebani hak tanggungan jelas menyalahi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku karena, sebagaimana kaidah hukum yang terkandung dalam yurisprudensi-yurisprudensi sebagai berikut:

Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI No.394 K/Pdt/1984 tanggal 5 Juni 1985: "Barang yang telah dijadikan jaminan kredit kepada bank (dalam hal ini Bank Rakyat Indonesia) tidak dapat dikenakan sita jaminan."

Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI No.1829 K/Pdt/1992 tanggal 2 Juni 1994:

"Praktik peradilan telah lama menerapkan asas sita penyesuaian (vergelijkende beslag) yang diatur dalam Pasal 463 RV sebagai ketentuan tata tertib beracara. Berdasarkan prinsip tersebut terhadap barang yang telah dijadikan agunan kredit tidak boleh diletakkan sita jaminan. "

Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI No.1850 K/Pdt/zon tanggal 9 Juli 2012: "Bahwa tanah yang telah dibebani Hak Tanggungan tidak dapat dilaksanakan sita jaminan."

26. Bahwa lebih lanjut terkait dengan sita jaminan, maka permohonan tersebut juga harus memenuhi alasan-alasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal

227 HIR/261 RBG Jo.Pasal 720 RV Jo. Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus Buku II, Edisi 2007, Mahkamah Agung Republik Indonesia, Jakarta, 2008, Butir Y angka 1, halaman 80, dan angka 8, halaman 81, yaitu tidak adanya kejelasan dan penjelasan dari gugatan Penggugat yang menunjukkan adanya kekhawatiran yang "nyata" dan "beralasan" bahwa Tergugat berupaya mengalihkan atau menggelapkan barang-barang Bergeraknya dan barang-barang tetapnya untuk menghindari gugatan Penggugat.

27. Berdasarkan dasar hukum tersebut diatas, maka permohonan sita jaminan yang diajukan Penggugat bertentangan dengan UUHT dan ketentuan hukum yang berlaku. Oleh sebab itu sangat tepat dan telah cukup alasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk menolak permintaan sita jaminan Penggugat a quo.

Berdasarkan dalil-dalil dan uraian yang telah dikemukakan diatas, Tergugat mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim Pengadilan Agama Yogyakarta yang memeriksa dan mengadili perkara aquo kiranya berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon untuk memberikan putusan yang seadiladilnya (*ex aequo et bona*).

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat tersebut, Penggugat melalui kuasanya mengajukan replik secara tertulis tertanggal 04 Maret 2019, dan selanjutnya atas replik tersebut, Tergugat telah pula mengajukan duplik secara tertulis tertanggal 08 April 2019, replik dan duplik mana sebagaimana tercatat dalam berita acara sidang;

Bahwa, untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan alat bukti surat berupa:

1. Fotokopi Akta Akad Pembiayaan Musyarakah Pembiayaan Rekening Koran Syariah (PRKS) Nomor 24 tertanggal 05 April 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Wahyu Wiryono, S.H., oleh CV. Aman Sejahtera Computer dan PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk., bukti surat tersebut telah bermeterai cukup, bukti P.1;
2. Fotokopi Akta Addendum Nomor 79 tertanggal 26 Juni 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Wahyu Wiryono, S.H., oleh PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. Dan CV. Aman Sejahtera Computer, bukti surat tersebut telah bermeterai cukup dan cocok dengan aslinya, bukti P.2;
3. Fotokopi Akta Addendum Nomor 01 tertanggal 05 Mei 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Wahyu Wiryono, S.H., oleh PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. dan CV. Aman Sejahtera Computer, bukti surat tersebut telah telah bermeterai cukup dan cocok dengan aslinya, bukti P.3;

4. Fotokopi Akta Addendum Nomor 28 tertanggal 18 September 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Wahyu Wiryono, S.H., oleh PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. dan Perseroan Komanditer CV. Aman Sejahtera Computer, bukti surat tersebut telah bermeterai cukup dan cocok dengan aslinya, bukti P.4;
5. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 15108 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, bukti surat tersebut telah bermeterai cukup dan cocok dengan aslinya, bukti P.5;
6. Fotokopi Surat peringatan I atas nama CV Aman Sejahtera Computer tanggal 30 Oktober 2017 yang dikeluarkan oleh PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Yogyakarta, beserta lampirannya yaitu Surat Peringatan III, Pemberitahuan Lelang, Pengumuman kedua Eksekusi Hak Tanggungan, bukti surat tersebut telah telah bermeterai cukup dan cocok dengan aslinya, bukti P.6;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya Tergugat telah mengajukan alat bukti berupa surat-surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Akta Akad Pembiayaan Musyarakah Pembiayaan Rekening Koran Syariah (PRKS) Nomor 24 tertanggal 05 April 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Wahyu Wiryono, S.H., oleh CV. Aman Sejahtera Computer dan PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk., bukti surat tersebut telah bermeterai cukup dan cocok dengan aslinya, bukti T.1;
2. Fotokopi Akta Addendum Nomor 79 tertanggal 26 Juni 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Wahyu Wiryono, S.H., oleh PT. Bank Muamalat

- Indonesia Tbk. dan CV. Aman Sejahtera Computer, bukti surat tersebut telah bermeterai cukup dan cocok dengan aslinya, bukti T.2;
3. Fotokopi Akta Addendum Nomor 24 tertanggal 18 September 2014 yang dibuat dihadapan Notaris Wahyu Wiryono, S.H., oleh PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. dan Perseroan Komanditer CV. Aman Sejahtera Computer, bukti surat tersebut telah bermeterai cukup dan cocok dengan aslinya, bukti T.3;
 4. Fotokopi Akta Addendum Nomor 19 tertanggal 09 Desember 2014 yang dibuat dihadapan Notaris Wahyu Wiryono, S.H., oleh PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. dan Perseroan Komanditer CV. Aman Sejahtera Computer, bukti surat tersebut telah bermeterai cukup dan cocok dengan aslinya, bukti T.4;
 5. Fotokopi Akta Addendum Nomor 03 tertanggal 02 Maret 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Wahyu Wiryono, S.H., oleh PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. dan CV. Aman Sejahtera Computer, bukti surat tersebut telah bermeterai cukup dan cocok dengan aslinya, bukti T.5;
 6. Fotokopi Akta Addendum Nomor 69 tertanggal 30 Mei 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Wahyu Wiryono, S.H., oleh PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. dan Perseroan Komanditer CV. Aman Sejahtera Computer, bukti surat tersebut telah bermeterai cukup dan cocok dengan aslinya, bukti T.6;
 7. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 15108 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, bukti surat tersebut telah bermeterai cukup dan cocok dengan aslinya, bukti T.7;

8. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 06534/2014 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, bukti T.8;
9. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 07995/2014 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, bukti surat tersebut telah bermeterai cukup dan cocok dengan aslinya, bukti T.9;
10. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 02664/2015 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, bukti surat tersebut telah telah bermeterai cukup dan cocok dengan aslinya, bukti T.10;
11. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 02489/2016 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, bukti surat tersebut telah telah bermeterai cukup dan cocok dengan aslinya, bukti T.11;
12. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 04614/2016 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, bukti surat tersebut telah bermeterai cukup dan cocok dengan aslinya, bukti T.12;
13. Fotokopi Tanda Terima beserta Fotokopi Surat Peringatan I atas nama CV Aman Sejahtera Computer tanggal 10 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Yogyakarta, beserta lampirannya tanda terima beserta Fotokopi Surat Peringatan II dan tanda terima beserta Fotokopi Surat Peringatan III, bukti surat tersebut telah bermeterai cukup dan cocok dengan aslinya,, bukti T.13;
14. Fotokopi Surat dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Wilayah DJKN Jawa Tengah, beserta lampirannya yaitu fotokopi Pengumuman kedua

Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, Asli Salinan Risalah Lelang, fotokopi tanda terima beserta fotokopi Surat Pembertahuan Lelang, bukti surat tersebut telah bermeterai cukup dan cocok dengan aslinya, bukti T.14;

Bahwa, Penggugat telah menyampaikan kesimpulannya secara lisan yang pada pokoknya tetap pada dalil gugatan dan repliknya, sedangkan Tergugat menyampaikan tertulis tertanggal 01 Juli 2019;

Menimbang, bahwa untuk meringkas uraian dalam putusan ini, segala yang dicatat dalam berita acara sidang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat telah mengajukan keberatan / eksepsi terhadap gugatan Penggugat yang pada pokoknya sebagai berikut bahwa Tergugat mengajukan *exceptio non adimpleti contractus*, yakni eksepsi terhadap gugatan yang menyatakan bahwa dalam suatu perjanjian dengan pemenuhan prestasi secara timbal balik, salah satu pihak tidak berhak menggugat pihak lainnya apabila pihak tersebut tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya atau prestasinya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut majelis mempertimbangkan bahwa eksepsi tersebut adalah merupakan eksepsi prosesual diluar eksepsi kompetensi absolut dan kompetensi relatif yang mengacu pada pokok masalah pokok gugatan, maka sesuai pasal 136 HIR eksepsi tersebut harus diperiksa dan diputus bersama pokok perkara ,

karenanya eksepsi tersebut tidak beralasan menurut hukum maka harus ditolak;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan para pihak baik melalui sidang maupun melalui forum mediasi sesuai dengan PERMA RI Nomor 1 Tahun 2016 dengan Mediator Dra Siti Baroroh MSi, tetapi upaya tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa dalil pokok gugatan Penggugat adalah:

1. Penggugat dengan Tergugat telah terjadi hubungan hukum yang dituangkan dalam Akad Pembiayaan Musyarakah Pembiayaan Rekening Koran Syariah (PRKS) yang dituangkan dalam akta notarill Nomor : 24 tanggal 05 April 2013 di hadapan Notaris Wahyu Wiryono Notaris di Yogyakarta;
2. Akad Pembiayaan Musyarakah Pembiayaan Rekening Koran Syariah (PRKS) tersebut, telah dilakukan beberapa kali addendum perubahan mengenai agunan yaitu agunan dalam akad tersebut terakhir diganti dengan sebidang tanah Hak Milik Nomor: 15108 / Condongcatur, seluas 241m² (dua ratus empat puluh satu meter persegi) seperti ternyata dalam Surat Ukur Nomor: 00386/ Condongcatur / 2012 tertanggal 07 Desember 2012, namun Penggugat sendiri tidak tahu secara pasti mengenai

perubahan tersebut karena Penggugat tidak diberikan akta addendum tersebut secara keseluruhan;

3. Tergugat telah melakukan tindakan secara sepihak dengan melelang agunan yang diberikan Penggugat berupa sebidang tanah Hak Milik No.15108/Condongcatur seluas 241 M2 Surat Ukur Nomor 0038/Condongcatur /2012 tanggal 07 Desember 2012. akibat Penggugat tidak bisa memberikan bagi hasil dan juga mengembalikan pokok investasi yang diberikan Tergugat , Penggugat menyatakan keberatan karena sesuai dengan Pasal 21 Akad Pembiayaan Musyarakah Pembiayaan Rekening Koran Syariah yang dituangkan dalam akta notariil No 24 tanggal 05 April 2013; Sehingga dalam hal ini sudah secara nyata Tergugat telah mengingkari ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 akad Pembiayaan Musyarakah Pembiayaan Rekening Koran Syariah (PRKS) yang dituangkan dalam akta notariil Nomor: 24 tanggal 05 April 2013 tersebut;

Menimbang, bahwa Tergugat membantah gugatan Penggugat tersebut diatas, dengan mendalilkan bahwa:

1. Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat yang menyatakan tidak mengetahui secara pasti keseluruhan addendum yang telah dilakukan, karena perubahan (addendum) tersebut dibuat berdasarkan kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat serta telah ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat, Tergugat juga tidak pernah menghalang-halangi Penggugat untuk mendapatkan akta addendum tersebut dari Notaris.

2. Tergugat tidak Wanprestasi sebagaimana dalil Penggugat, sebaliknya Penggugatlah yang telah Wanprestasi dan tidak memenuhi kewajiban pembayaran kepada Tergugat, Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat angka 7 s/d 10 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat telah wanprestasi karena tidak memenuhi ketentuan Pasal 21 Akad Pembiayaan Musyarakah, Penggugat telah memenuhi seluruh kewajiban atau prestasi berdasarkan Akad Pembiayaan Musyarakah maupun perubahan-perubahannya, yaitu telah mencairkan sejumlah pembiayaan kepada Penggugat sesuai waktu dan jumlah yang disepakati bersama. Sebaliknya Penggugat tidak memenuhi kewajiban pembayaran kepada Tergugat walaupun telah jatuh tempo dan diperingatkan oleh Tergugat berkali-kali.

Menimbang, bahwa karena dalil Penggugat dibantah oleh Tergugat dan Tergugat mendalilkan Penggugat telah cidera janji / wanprestasi, maka sesuai asas beban pembuktian berimbang sebagaimana ketentuan Pasal 163 HIR Jo. Pasal 1865 KUHPerdara, Majelis Hakim membebani Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya lebih dahulu, kemudian membebani Tergugat untuk membuktikan dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan bukti surat dengan tanda P-1 s/d P-6 semuanya berupa fotokopi yang cocok dengan aslinya dan telah dibubuhi materai yang cukup kecuali bukti P-5 Penggugat tidak dapat menunjukkan aslinya, namun bukti tersebut tidak disangkal oleh Tergugat, yang telah memenuhi syarat formil maupun materiil sesuai Pasal 168 -172 HIR,

maka bukti-bukti Penggugat tersebut semuanya dapat diterima sebagai bukti yang sah;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 (Fotokopi Akad) sama dengan bukti T1 yang merupakan akta otentik dan telah bermaterai cukup serta cocok dengan aslinya, maka sesuai Pasal 165 HIR bukti tersebut bersifat sempurna (voilledig) dan mengikat (bindende), oleh karena itu dinyatakan terbukti antara Penggugat dan Tergugat memiliki hubungan hukum karena terikat dalam fasilitas pembiayaan yaitu Akad Musyarakah Pembiayaan Rekening Koran Syariah (PKRS) No. 24 tanggal 05 April 2013, Pembiayaan sejumlah Rp3.300.000,000,00 (tiga milyar tiga ratus juta rupiah) dengan agunan Hak Tanggungan berupa tanah dengan SHM No. 1249/Siduharjo atas nama Aman Makmur seluas 2587M2 SHM 01249 terletak di Desa Siduharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman sehingga bukti tersebut telah memenuhi syarat formil dan materiil serta memiliki kekuatan yang sempurna dan mengikat, maka harus dinyatakan terbukti antara Penggugat dan Tergugat memiliki hubungan hukum dimana Tergugat sebagai pemberi fasilitas pembiayaan (kreditur) dengan Penggugat sebagai penerima fasilitas pembiayaan (Debitur);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 dan T-1 yaitu Akad Pembiayaan Musyarakah Pembiayaan Rekening Koran Syari'ah (PRKS) No. 24 tanggal 05 April 2013, pasal 21 angka 3, maka Pengadilan Agama berwenang memeriksa dan mengadli serta memutus perkara a quo;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2, P-3 dan P-4 (Fotokopi Adendum) yang merupakan akta otentik dan telah bermaterai cukup serta

cocok dengan aslinya yang tidak disangkal oleh Tergugat, isi bukti tersebut menjelaskan adanya perubahan agunan yang tersebut pada akad Sebidang tanah Hak Milik Nomor : 1249/Sinduharjo, seluas 2.587 m² (dua ribu lima ratus delapan puluh tujuh meter persegi) diganti dengan Hak Milik No.15108/Condongcatur seluas 241 M² Surat Ukur Nomor 0038/Condongcatur /2012 tanggal 07 Desember 2012. sehingga bukti tersebut telah memenuhi syarat formil dan materiil serta memiliki kekuatan yang sempurna dan mengikat, maka harus dinyatakan terbukti Akta Akad Pembiayaan Musyarakah Pembiayaan Rekening Koran Syariah (PRKS) No 24 tanggal 05 April 2013 telah dilakukan beberapa kali addendum sehingga seluruh kreteria sebagaimana dalam akad tersebut terjadi perubahan yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-5 (Fotokopi Sertifikat) yang merupakan akta otentik dan telah bermaterai cukup yang aslinya yang berada dipihak Tergugat dan tidak disangkal oleh Tergugat , sehingga bukti tersebut telah memenuhi syarat formil dan materiil serta memiliki kekuatan yang sempurna dan mengikat, maka harus dinyatakan terbukti Sertifikat Hak Milik Nomor 15108/Condongcatur, seluas 241M² sebagai agunan terakhir dalam akad Pembiayaan Musyarakah antara Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-6 berupa Surat Peringatan pertama No. 039/BMI-JOG/I/2018 tanggal 15 Januari 2018, Surat Peringatan III, Surat Pemberitahuan Lelang dan Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, membuktikan Penggugat telah menunggak sejak bulan Januari 2017 dan Penggugat telah menerima peringatan I dan III agar Penggugat

memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran pembiayaan kepada Tergugat, Penggugat telah mengetahui adanya pemberitahuan lelang dan pengumuman lelang yang dilakukan Tergugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat tentang kesulitan Penggugat untuk membayar angsuran kepada Tergugat yang disebabkan usahanya sedang mengalami penurunan bukan merupakan suatu keadaan memaksa / force majeure / overmach, oleh karena itu keadaan Penggugat yang tidak membayar angsuran kepada Tergugat sesuai dengan jumlah dan jangka waktu yang disepakati tidak termasuk perbuatan yang dilandasi dengan i'tikad baik, maka keberatan Penggugat jika dianggap tidak memiliki i'tikad baik dinyatakan tidak beralasan;

Menimbang, bahwa sedangkan Tergugat telah mengajukan bukti surat dengan tanda T-1 s/d T-14 semuanya berupa fotokopi yang cocok dengan aslinya kecuali T-13 dan T-14 dan telah dibubuhi materai yang cukup serta bukti tersebut tidak disangkal oleh Penggugat, maka bukti-bukti Tergugat tersebut semuanya dapat diterima sebagai bukti yang sah;

Menimbang, bahwa bukti T-1 sama dengan bukti P-1 dan telah dipertimbangkannya sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-2,T-3,T-4,T-5 dan T-6 (Fotokopi Addendum) yang merupakan akta otentik yang tidak disangkal oleh Penggugat (T-2, sama Bukti P-2,) maka sesuai Pasal 165 HIR bukti tersebut bersifat sempurna (voilledig) dan mengikat (bindende), oleh karena itu dinyatakan terbukti antara Penggugat dan Tergugat melakukan addendum atas Akta Akad Pembiayaan Musyarah Pembiayaan Rekening Koran Syariah

(PRKS) No 24 tanggal 05 April 2013, addendum perubahan mengenai agunan yaitu agunan dalam akad tersebut terakhir diganti dengan sebidang tanah Hak Milik Nomor: 15108 / Condongcatur, seluas 241m² (dua ratus empat puluh satu meter persegi) seperti ternyata dalam Surat Ukur Nomor: 00386/ Condongcatur / 2012 tertanggal 07 Desember 2012,

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-7 (Fotokopi SHM) yang merupakan akta otentik yang tidak disangkal oleh Penggugat (sama Bukti P-5) maka sesuai Pasal 165 HIR bukti tersebut bersifat sempurna (voilledig) dan mengikat (bindende), oleh karena itu dinyatakan terbukti agunan atas akad musyarakah (PRKS) No 24 tanggal 05 April 2013 yaitu SHM No. 15108/Condongcatur atas nama Aman Makmur seluas 241m² terletak di Desa Condongcatur, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman adalah hak milik Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-8,T-9,T-10,T-11 dan T-12 (Fotokopi Hak Tanggungan) yang merupakan akta otentik yang tidak disangkal oleh Penggugat maka sesuai Pasal 165 HIR bukti tersebut bersifat sempurna (voilledig) dan mengikat (bindende), oleh karena itu dinyatakan terbukti agunan atas Akad Musyarakah Pembiayaan Rekening Koran Syariah (PRKS) No 24 tanggal 05 April 2013 yaitu SHM No. 15108/Condongcatur seluas 241m² atas nama Aman Makmur terletak di Desa Condongcatur, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman telah menjadi Sertifikat Hak Tanggungan atas akad tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-13,beserta lampirannya berupa tanda terima Surat Peringatan I, II dan III yang tidak disangkal oleh

Penggugat, dinyatakan terbukti angsuran pembiayaan Penggugat kepada Tergugat terkait Akad Pembiayaan Musyarakah Pembiayaan ekening Koran Syariah (PRKS) No. 24 tanggal 05 April 2013 telah menunggak dan Tergugat telah melakukan somasi/teguran agar Penggugat segera melakukan pembayaran kepada Tergugat yang tertunggak sejak Januari 2017 disertai pemberitahuan apabila sampai batas waktu tanggal 31 Januari 2018 Penggugat belum melunasi seluruh tunggakan dan tidak melakukan upaya-upaya konkrit untuk menyelesaikan kewajibannya, maka Tergugat akan menempuh langkah selanjutnya yaitu melakukan lelang eksekusi hak tanggungan melalui KPKNL setempat atas obyek agunan yang diserahkan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terkait dengan adendum yang menyatakan Penggugat tidak diberikan keseluruhan dan Tergugat tidak memberikan akta adendum tersebut yang dikaitkan dengan Pasal 4 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Nomor: 1/POJK.07/2013 Tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan, maka Majelis berpendapat sesuai pasal 4 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Nomor: 1/POJK.07/2013 Tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan yang berbunyi :

(1) Pelaku Usaha Jasa Keuangan wajib menyediakan dan atau menyampaikan informasi mengenai produk dan atau layanan yang akurat jujur , jelas dan tidak menyesatkan;

(2) Informasi ayat (1) dituangkan dalam dokumen /atau sarana lain yang dapat digunakan sebagai alat bukti yaitu

a. Disampaikan pada saat memberikan penjelasan kepada konsumen mengenai hak dan kewajiban;

- b. Disampaikan pada saat membuat perjanjian dengan konsumen
- c. Dimuat pada saat disampaikan melalui berbagai media antara lain cetak/elektronik;

dari pasal ini jelas bahwa yang wajib disampaikan adalah produk dari lembaga keuangan itu, sedangkan akta adendum akta yang dibuat Penggugat/Debitur dengan Tergugat /Kreditur dihadapan Notaris, sudah barang tentu Penggugat mengetahui adanya perubahan akad tersebut dan yang berkewajiban memberikan adalah Notaris, terlebih dikaitkan dengan posita Penggugat angka 5 pada gugatan Penggugat “ adalah perubahan mengenai agunan yaitu agunan dalam akad tersebut terakhir diganti dengan sebidang tanah Hak Milik Nomor: 15108 / Condongcatur, seluas 241m² (dua ratus empat puluh satu meter persegi) seperti ternyata dalam Surat Ukur Nomor: 00386/ Condongcatur / 2012 tertanggal 07 Desember 2012 , oleh karena nya bukan alasan hukum apabila tidak diberikannya akta adendum itu menghilangkan kewajiban Penggugat untuk melaksanakan prestasi yaitu memberikan bagi hasil dan mengembalikan pokok investasi yang diberikan Tergugat/Kreditur sesuai yang diperjajikan dalam Akad Pembiayaan Musyarakah Pembiayaan ekening Koran Syariah (PRKS) No. 24 tanggal 05 April 2013;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis dengan mendasarkan pada gugatan Penggugat, Jawaban Tergugat, Replik, Duplik dan Kesimpulan serta bukti Penggugat maupun Tergugat, akan mempertimbangkan satu persatu petitum Penggugat sebagaimana tercantum dalam gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa terkait dengan petitum 2, untuk menyatakan sah dan berharga atas sita barang milik Penggugat (Revindicatoir Beslag), maka

sesuai Putusan Sela No 460/Pdt.G/2018/PA Yk tanggal 7 Juni 2019 yang menyatakan menolak permohonan sita Penggugat, maka untuk petitum 2 tersebut harus pula dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terkait dengan adanya gugatan Penggugat pada petitum ke 3 agar Akta Akad Pembiayaan Musyarakah Pembiayaan Rekening Koran Syariah (PRKS) No 24 tanggal 05 April 2013 beserta seluruh adendum yang mengikutinya dinyatakan sah menurut hukum, maka Majelis Hakim mempertimbangkan berdasarkan bukti P-1 dan T-1 dan P-2,P-3,P-4 serta T-2,T-3,T-4,T-5 dan T-6 yang berupa akta otentik terbukti antara Penggugat dan Tergugat pada tanggal 05 April 2013, dihadapan Wahyu Wiryono SH Notaris di Yogyakarta telah sepakat membuat dan menanda tangani Akad Pembiayaan Musyarakah Pembiayaan Rekening Koran Syariah (PRKS) No 24 tanggal 05 April 2013,beserta seluruh adendurnya;

Menimbang, bahwa setelah dibaca dan dicermati oleh Majelis Hakim, Akad Pembiayaan Musyarakah Pembiayaan Rekening Koran Syariah (PRKS) No 24 tanggal 05 April 2013 beserta adendurnya, tersebut telah sesuai dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

1. Al-quran, Surat Al-Baqarah [2], ayat 275 yang berbunyi :

... ..

Yang artinya : “Allah SWT telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”.

2. Al-quran, Surat Shad [38], ayat 24 yang berbunyi :

... ..

... ..

Yang artinya : “ Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang - orang bersyarikat itu sebagian dari mereka berbuat zalim kepada sebagian lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal shaleh dan amat sedikitlah mereka;

3. Al- Quran, Surat Al-Ma'idah [5], ayat 1 yang berbunyi :

ﻫﺎﻱ ﻭﺍﻟﻮ ﻻ ﻳﺠﺮﻱ ﻋﻠﻴﻜﻢ ﺍﻟﻌﻘﻮﺩ ﺍﻟﺘﻰ ﻛﻨﺘﻢ ﻋﻠﻴﻬﺎ ﻭﺍﻟﻮ ﻻ ﻳﺠﺮﻱ ﻋﻠﻴﻜﻢ ﺍﻟﻌﻘﻮﺩ ﺍﻟﺘﻰ ﻛﻨﺘﻢ ﻋﻠﻴﻬﺎ ﻭﺍﻟﻮ ﻻ ﻳﺠﺮﻱ ﻋﻠﻴﻜﻢ ﺍﻟﻌﻘﻮﺩ ﺍﻟﺘﻰ ﻛﻨﺘﻢ ﻋﻠﻴﻬﺎ

Yang artinya : Hai orang yang beriman! Penuhilah akad-akad itu”.

Menimbang, bahwa akad tersebut juga ternyata tidak melanggar ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara tentang asas konsensualitas, sedangkan Pasal 1338 KUHPerdara tentang kebebasan berkontrak menentukan : “ semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang, persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

Menimbang, bahwa selain hal tersebut diatas akad dimaksud telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 25 Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syari'ah dan sesuai Pasal 20 angka 3 KHES serta sesuai dengan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No. 08/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Musyarakah;

Menimbang, bahwa oleh karena Akad Pembiayaan Musyarakah incasu telah sesuai dan tidak bertentangan dengan kaidah hukum dan prinsip-prinsip syari'ah sebagaimana telah diuraikan diatas, maka gugatan Penggugat untuk

menyatakan Akad Pembiayaan Musyarakah Pembiayaan Rekening Koran Syariah (PRKS) No 24 tanggal 05 April 2013 beserta adendumnya sah secara hukum dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terkait dengan gugatan Penggugat pada petitum ke 4 dan 5 untuk menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi/ inkarjanji, Majelis mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sesuai Pasal 1338 KUHPerdara tentang kebebasan berkontrak menentukan : “ semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang, persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

Menimbang, bahwa Akad Pembiayaan Musyarakah Pembiayaan Rekening Koran Syariah (PRKS) No 24 tanggal 05 April 2013 beserta adendumnya sah secara hukum sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Pasal 12 Akad Pembiayaan Musyarakah Pembiayaan Rekening Koran Syariah (PRKS) No 24 tanggal 05 April 2013 yang dibuat Penggugat dengan Tergugat (vide bukti P-1 dan T-1) disebutkan bahwa Peristiwa cidera janji adalah menyimpang dari ketentuan Pasal 3 (tiga) Akad ini yang menyebabkan Bank berhak untuk meminta kembali dari Nasabah atau siapapun juga yang memperoleh hak darinya atas sebagian atau seluruh jumlah hutang Nasabah kepada Bank berdasarkan Akad ini, untuk dibayar dengan seketika dan sekaligus tanpa diperlukan adanya surat pemberitahuan, surat teguran atau surat lainnya, sedangkan akibat cidera janji

yang disepakati dalam Pasal 13 Akad Pembiayaan Musyarakah Pembiayaan Rekening Koran Syariah (PRKS) No 24 tanggal 05 April 2013 adalah apabila terjadi satu atau lebih peristiwa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 akad tersebut diatas, maka Bank berhak menjual barang jaminan, dan uang hasil penjualan barang jaminan tersebut digunakan Bank untuk membayar / melunasi hutang atau sisa utang Nasabah kepada Bank;

Menimbang, bahwa lebih detail yang dimaksud dengan cidera janji / wanprestasi menurut Pasal 12 huruf a Akad Pembiayaan Musyarakah Pembiayaan Rekening Koran Syariah (PRKS) No 24 tanggal 05 April 2013 yang berbunyi apabila terjadi salah satu hal atau peristiwa tersebut dibawah ini:

- a. Nasabah tidak melaksanakan kewajiban pembayaran/pelunasan kewajiban tepat pada waktun yang diperjanjikan sesuai dengan tanggal jatuh tempo atau jadwal angsuran yang ditetapkan dalam surat sanggup membayar yang telah diserahkan kepada Bank;
- b. Nasabah menyerahkan / memberikan laporan-laporan, dokumen dan atau keterangan kepada Bank yang ternyata palsu, tidak sah atau tidak benar;
- c. Nasabah dinyatakan pailit;

Menimbang, bahwa mengenai wanprestasi telah diatur dalam KUHPerdara dimana wanprestasi diartikan dengan kealpaan atau kelalaian, Majelis Hakim sependapat dengan Prof. Subekti dalam bukunya Hukum Perjanjian, (Jakarta intermasa, 1979 halaman 46) wanprestasi adalah suatu keadaan dimana si debitur tidak melakukan apa yang diperjanjikan, keadaan ini disebabkan debitur alpa atau lalai atau ingkar janji. Sedangkan bentuk dari tidak melakukan prestasi atau wanprestasi dapat berupa 4 (empat) macam yaitu:

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana diperjanjikan;
- c. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat;
- d. Melakukan sesuatu yang menurut diperjanjian tidak dibolehkan;

Menimbang, bahwa ketentuan tentang wanprestasi telah diatur pula di dalam Pasal 36 Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah (KHES) sebagai berikut :

Pihak dapat dianggap melakukan ingkar janji, apabila karena kesalahannya :

- a. Tidak melakukan apa yang dijanjikan untuk melakukannya;
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikannya;
- c. Melakukan apa yang dijanjikan, tetapi terlambat; atau
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut, maka Tergugat tidak dapat dikwalifikasi wanprestasi karena tidak memenuhi ketentuan Pasal 21 Akad Pembiayaan Musyarakah tersebut, Tergugat telah memenuhi seluruh kewajiban atau prestasi berdasarkan Akad Pembiayaan Musyarakah maupun perubahan-perubahannya, yaitu telah mencairkan sejumlah pembiayaan kepada Penggugat sesuai waktu dan jumlah yang disepakati dalam akad dan Tergugat mengajukan eksekusi lelang ke kantor lelang karena pengembalian dana pembiayaan yang dikeluarkan dan dipakai/dinikmati oleh Penggugat sebagaimana disebutkan pasal 12 dan 13 Akad Pembiayaan Musyarakah Pembiayaan Rekening Koran Syariah (PRKS) No 24 tanggal 05 April 2013 tersebut diatas. Sebaliknya Penggugat tidak

memenuhi kewajiban pembayaran kepada Tergugat walaupun telah jatuh tempo dan diperingatkan oleh Tergugat sebanyak 3 kali.

Menimbang, bahwa oleh karena fakta hukum Penggugat tidak dapat membayar angsuran sesuai dengan jumlah dan jangka waktu kepada Tergugat sesuai Akad Pembiayaan Musyarakah Pembiayaan Rekening Koran Syariah (PRKS) No 24 tanggal 05 April 2013 dan kemudian Tergugat telah menyampaikan surat peringatan kepada Penggugat (vide bukti P-6 dan T-13) masing-masing 3 (tiga) kali , namun Penggugat tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran, maka Penggugat harus dinyatakan telah melakukan perbuatan cidera janji / ingkar janji / wanprestasi terhadap Akad Pembiayaan Musyarakah Pembiayaan Rekening Koran Syariah (PRKS) No 24 tanggal 05 April 2013 yang merugikan Tergugat;

Menimbang, bahwa sedangkan setelah menganalisa bukti-bukti Tergugat dari T-1 s/d T-14, Majelis Hakim berpendapat Tergugat telah mampu membuktikan dalil bantahannya, dan Tergugat telah mampu membuktikan Penggugat cidera janji / wanprestasi atas Akta Akad Pembiayaan Musyarakah Pembiayaan Rekening Koran Syariah (PRKS) No 24 tanggal 05 April 2013 yang dijamin oleh ketentuan Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tergugat berhak menjual barang jaminan Hak Tanggungan (vide T-8 s/d T-12) berupa tanah Hak Milik Nomor: 15108 / Condongcatur, seluas 241m² (dua ratus empat puluh satu meter persegi) seperti ternyata dalam Surat Ukur Nomor: 00386/ Condongcatur / 2012 tertanggal 07 Desember 2012 (vide T-7);

Menimbang, bahwa terkait dengan petitum ke 6 untuk menghentikan proses lelang, maka majelis mempertimbangkan bahwa Tergugat /kreditur sebagai Pemegang Hak Tanggungan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu Undang-Undang No 4 Tahun 1996 pasal 6 berbunyi : apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. apakah proses lelang tersebut telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku atau tidak atau ada unsur perbuatan melawan hukum atau tidak proses lelang tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan pada Pasal 1365 KUHPerdara dimana Tergugat dapat dikwalifisir melakukan Perbuatan Melawan Hukum apabila memenuhi unsur-unsur dari Perbuatan Melawan Hukum yaitu :

- Ada perbuatan melawan hukum;
- Ada kesalahan;
- Ada kerugian;
- Ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan;

Menimbang, bahwa perbuatan melawan hukum yang dulu diartikan secara sempit hanya pada pelanggaran hukum tertulis saja yaitu undang-undang, sejak adanya putusan Mahkamah Agung Belanda dalam kasus Arrest Cohen-Lindenbaum (H.R. 31 Januari 1919) telah diartikan secara luas pengertian melawan hukum tidak hanya terbatas pada undang-undang (hukum tertulis saja) tetapi juga meliputi hukum yang tidak tertulis yang dapat dijabarkan sebagai berikut :

- Melanggar pasal Undang-Undang ;
- Melanggar hak subyektif orang lain ;
- Melanggar norma-norma kesusilaan ;
- Melanggar asas kepatutan ;

Menimbang, bahwa apakah Tergugat dalam proses lelang telah memenuhi salah satu kriteria / syarat / unsur-unsur dari Perbuatan Melawan Hukum seperti tersebut diatas;

Menimbang, bahwa setelah menganalisa bukti-bukti Tergugat T-1 s/d T-14, Majelis berpendapat Tergugat melakukan lelang sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan Majelis tidak melihat/menemukan adanya salah satu kriteria / syarat / unsur-unsur dari Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilanggar oleh Tergugat, yang berupa pelanggaran terhadap pasal Undang-Undang, atau pelanggaran terhadap hak subyektif orang lain atau pelanggaran terhadap norma-norma kesusilaan atau pelanggaran terhadap asas kepatutan, dan pula Penggugat tidak mampu membuktikan adanya kesalahan dari Tergugat.

Menimbang, bahwa setelah menganalisa bukti-bukti Tergugat dari T-1 s/d T-14, Majelis Hakim berpendapat Tergugat telah mampu membuktikan dalil bantahannya, dan Tergugat telah mampu membuktikan Penggugat cidera janji / wanprestasi atas Akta Akad Pembiayaan Musyarakah Pembiayaan Rekening Koran (PRKS) No 24 tanggal 05 April 2013 yang dijamin oleh ketentuan Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tergugat berhak menjual barang jaminan Hak Tanggungan berupa tanah Hak Milik Nomor: 15108 / Condongcatur, seluas 241m² (dua ratus empat puluh satu meter persegi) seperti ternyata dalam Surat Ukur Nomor: 00386/ Condongcatur / 2012

tertanggal 07 Desember 2012 dan pelaksanaan lelang telah sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka petitum no 6 gugatan Penggugat untuk menghentikan pelaksanaan lelang oleh Tergugat tidak cukup alasan, oleh karenanya harus dinyatakan ditolak;

Menimbang , bahwa dari uraian pertimbangan tersebut, maka gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian dan ditolak untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan pokok Penggugat ditolak , maka berdasarkan ketentuan pasal 181 ayat (1) HIR Jo. Pasal 38 KHES Penggugat sebagai pihak yang kalah dihukum untuk membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan, segala peraturan perundang undangan yang berlaku dan hukum syar'i yang berkaitan dengan perkara ini.

MENGADILI

Dalam Eksepsi;

- **Menolak eksepsi Tergugat;**

Dalam Pokok Perkara;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan sah secara hukum Akad Pembiayaan Musyarakah Pembiayaan Rekening Koran Syariah (PRKS) No 24 tanggal 05 April 2013 beserta adendumnya;

3. Menolak gugatan Penggugat selainnya dan selebihnya;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 1.766.500,00 (satu juta tujuh ratus enam puluh enam ribu lima ratus rupiah)

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Agama Yogyakarta pada hari Senin tanggal 8 Juli 2019 Masehi, bertepatan dengan tanggal 5 Dzulqa'idah 1440 Hijriyah, oleh kami Drs. Waluyo, SH sebagai Ketua Majelis, Drs. Rusliansyah, SH dan Dr. Dra. Ulil Uswah, MH. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada Senin tanggal 15 Juli 2019 Masehi, bertepatan dengan tanggal 12 Dzulqa'idah 1440 Hijriyah, oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Para Hakim Anggota dan dibantu oleh Mokhammadan, S.H sebagai Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat;

Hakim Anggota,

ttd

Drs. Rusliansyah, SH

Hakim Anggota,

ttd

Dr.Dra.Ulil Uswah,MH.

Ketua Majelis,

ttd

Drs. Waluyo, SH.

Panitera Pengganti,

ttd

Mokhammadan, S.H

Perincian Biaya Perkara :

1. Pendaftaran Tk I	:Rp	30.000,00
2. Biaya Proses	:Rp	50.000,00
3. Biaya Panggilan	:Rp	1.670.500,00
4. Redaksi	:Rp	10.000,00
5. Meterai	:Rp	6.000,00
<hr/>		
Jumlah	:Rp	1.766.500,00

(satu juta tujuh ratus enam puluh enam ribu lima ratus rupiah)